

Stadt Bad Staffelstein

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Grundfeld - Nordwest"

Maßstab M 1 : 1.000



Geobasisdaten:
 © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
 Lagebezug: ETRS89 (UTM) Höhenbezug: DHHN2016 (NNH-Höhe)
 (Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK), Stand: 05/2025)

I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat Bad Staffelstein beschließt den von der Ingenieurkollaboration Höhen & Partner ausgearbeiteten, vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Grundfeld - Nordwest" in der Fassung vom 27.01.2026 als Satzung. Rechtsgrundlagen dieses Bauplanes sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,

die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), der durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist, so wie

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - SO 1 WPSA: Sonstige Sondergebiete ("SO1", "SO2") mit der Zweckbestimmung (Zw.) "Wohnen (W) Pferdesportanlage (PSA)", § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,2: Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO
 - II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO
 - 0,8: Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Hauptgebäudefristrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- Verkehrsflächen**
 - Private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Interne Grundstückserschließung", § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Ein-/Ausfahrtsbereich, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Grünflächen**
 - Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Weiden/Koppeln", § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträucher, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (CEF) - Maßnahmen "CEF1", § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Sonstige Planzonen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß bzw. unterschiedlicher Art der Nutzung, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die Stadt Bad Staffelstein macht von der Möglichkeit Gebrauch, für den Geltungsbereich des vBBP/GOP bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben von § 9 BauGB und von der BauNVO abweichende Festsetzungen zu treffen (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

 - Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein "Sonstiges Sondergebiet (SO)" - Wohnen (W)/Pferdesportanlage (PSA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO. Das "Sonstige Sondergebiet" teilt sich in zwei Teilflächen auf:

 - "SO_{WPSA}1": Zulässig ist ausschließlich ein Wohngebäude zur privaten Nutzung. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird mit 2 Wohnungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - "SO_{WPSA}2": Zulässig ist ausschließlich eine private Pferdesportanlage für höchstens 12 Tiere in Stall- sowie zusätzlich für höchstens 5 Tiere in Offenstallhaltung. Zulässig sind
 - eine Reit-/Bewegungshalle mit Boxen, Toiletten-/Sanitäranlagen, Futter-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lagerräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätzen, Waschplatz, Technik-, Lager- und Waschräumen) mit Wohnung für Stallpersonal,
 - eine Bergehalle mit Lager für Futter, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistlege, Lauf-/Offenstall, Putz-/Waschplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum) auf einem Außenreiterplatz

Die Tierhaltung ist ausschließlich den Bewohnern/innen des Wohnhauses ("SO_{WPSA}1") sowie deren Familienangehörige vorbehalten. Eine gewerbliche Nutzung der privaten Pferdesportanlage sowie jede entgeltliche Überlassung an Dritte ist ausgeschlossen.
 - Maß der baulichen Nutzung**

Für das "SO_{WPSA}1" und für das "SO_{WPSA}2" wird jeweils eine höchstzulässige GRZ von 0,8 festgesetzt

- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Eine zusätzliche Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen. Für das "SO_{WPSA}1" wird eine höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 2 BauNVO).
- Für das "SO_{WPSA}1" gilt: Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO). Als unterer Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 BauNVO). Es sind höchstens zwei (II) Vollgeschosse zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO).
- Für das "SO_{WPSA}2" gelten folgende bauwerksbezogene, höchstzulässigen Höhenbegrenzungen (unterer Höhenbezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, oberer Höhenbezugspunkt: First-oberkante) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO):
 - Reit-/Bewegungshalle mit Boxen, Toiletten-/Sanitäranlagen, Futter-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lageräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätzen, Waschplatz, Technik-, Lager- und Waschräumen) 10,50 m
 - Führ-/Langierhalle (mit Wohnung Stallpersonal) 9,50 m
 - Bergehalle (mit Lager für Futter, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistlege, Lauf-/Offenstall, Putz-/Waschplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum) 9,50 m
- Die höchstzulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird bauwerksbezogen wie folgt festgesetzt (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB):
 - Für das Wohngebäude im "SO_{WPSA}1": 271,83 m ü. NNH (± 0,25 m)
 - Für die Reit-/Bewegungshalle (mit Boxen, Toiletten-/Sanitäranlagen, Futter-, Besen-, Sattel-, Deckenkammer, Lageräume, Küche, Stübchen, Solarium, Putzplätzen, Waschplatz, Technik-, Lager- und Waschräumen) im "SO_{WPSA}2": mit 271,80 m ü. NNH (± 0,25 m)
 - Für die Führ-/Langierhalle (mit Wohnung Stallpersonal) im "SO_{WPSA}2": 271,50 m ü. NNH (± 0,25 m)
 - Für die Bergehalle (mit Lager für Futter, Einstreu, Heu/Stroh, Abstellflächen für Maschinen/Gerät, Mistlege, Lauf-/Offenstall, Putz-/Waschplatz, Sattel-, Besenkammer, Technikraum) im "SO_{WPSA}2": 271,50 m ü. NNH (± 0,25 m)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO). Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Festsetzung der Fristrichtung bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
- Verkehrsflächen**
 - 14.1: In der Planzeichnung mit der Straßenbegrenzungslinie grün umrandeten Flächen werden private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Interne Grundstückserschließung" festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
 - 14.2: Zur Anbindung an das öffentliche Straßennetz (Staatsstraße 2197) erfolgt die äußere Erschließung der Geltungsbereichsflächen ausschließlich über die festgesetzte (bestehende) Zufahrt zur Staatsstraße 2197. Zufahrten in den Geltungsbereich über die festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bleiben hiervon unberührt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Für das "SO_{WPSA}1" und für das "SO_{WPSA}2" wird festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB): Anfallendes Niederschlagswasser ist - soweit technisch möglich und wirtschaftlich unbedenklich - vorrangig innerhalb der Sondergebietsflächen zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, so ist das Niederschlagswasser innerhalb der Sondergebietsflächen in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und anschließend gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzulassen.
- Grünflächen**

Für die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Weiden/Koppeln" festgesetzten und mit einer geeigneten Saatgutmischung zu begrünenden Flächen wird festgesetzt: Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig, mit Ausnahme solcher, die unmittelbar der Nutzung als Weide-/Koppelfläche sowie deren Unterhalt und Pflege dienen. Hierzu zählen insbesondere Einfriedungen, Tränkevorrichtungen, Futterstellen, mobile Unterstände ohne Außenbalkontarime, befestigungsarme, nicht überdeckte Paddocke sowie Flächen zur Erschließung, die dann jedoch in Bezug auf ihre Grundfläche jeweils gegenüber der Fläche der begrüneten/angeseigten Weiden/Koppeln untergeordnet sein müssen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 18.1: Der in der Planzeichnung festgesetzte Gehölzbestand ist zu erhalten und insbesondere während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
 - 18.2: Je angellangere 700 m² Sondergebietsfläche ist innerhalb des Geltungsbereiches mindestens ein klein-kröniger im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechter, heimischer, stark trockenheitsverträglicher, winterharter (geeignet für Frosthärtzone 6 b) Laubbauart mit hoher Stadtklimaresilienz (gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) in folgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB): Höchstmaß: 1,20 m, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 16 - 20 cm, aus extra weitem Stand.
 - 18.3: Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist auf einer Breite von mindestens 5,0 m eine mindestens dreireihige im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, heimische, stark trockenheitsverträgliche, winterharter (geeignet für Frosthärtzone 6 b) heimische, laubwerfende Gehölzarten mit hoher Stadtklimaresilienz (gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) zu verwenden, die zugleich eine ökologische Funktion als Insektenabgehölz erfüllen. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB).
 - 18.4: Zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind ausschließlich im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, stark trockenheitsverträgliche, winterharter (geeignet für Frosthärtzone 6 b) heimische, laubwerfende Gehölzarten mit hoher Stadtklimaresilienz (gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) zu verwenden, die zugleich eine ökologische Funktion als Insektenabgehölz erfüllen. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB).
 - 18.5: An den im "SO_{WPSA}1" neu entstehenden Hausgebäuden sind drei künstliche Niststätten (Halbhöhler/Nistkasten) für gebäudebildende Vogelarten (insbesondere Hausrotschwanz) einbaufähig und funktional nutzbar anzubringen. Die Nistkasten müssen witterungsgeschützt und katzenicher, in geeigneter Orientierung und Höhe montiert werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - 18.6: An den im "SO_{WPSA}2" neu entstehenden Hausgebäuden sind drei künstliche Fledermausfussfassadenquartiere (1x Fledermauswinterquartier 1WQ, 1x Fledermaus - Universal - Sommerquartier 1FTH, 1x Fledermaus - Universal - Sommerquartier 2FTH, Fa. Schwieger oder gleichwertig) dauerhaft und funktional nutzbar an dafür geeigneten Gebäudeteilen zu integrieren/anzubringen. Die Anbringung muss witterungsgeschützt, zugluftarm und prädatorenfrei erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - 18.7: Auf den in der Ostecke des Grundstückes mit der Flurnummer 183 (Gemarkung Grundfeld) festgesetzten Teilflächen im Umfang von 500 m² werden zur Vermeidung von Verbotsbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Schutz der "Blaulugigen Sandschrecke" (Oedipoda caeruleus/ces) CEF - Maßnahmen ("CEF1", continuing ecological functionality) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, wie folgt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
 - Herstellung einer offen strukturierten, sommer- und winterharten Rohbodenfläche mit hohem Anteil an vegetationsfreien, mineralischen, durchlässigen Substraten
 - Natürlich anstehenden Oberboden profingertief lösen und aus der Fläche entfernen; anschließend entstehenden Untergrund lockern;
 - Lieferung/Einbau Sand - Kies - Schotter - Gemisch, bevorzugt mit hohem Feinkornanteil, kalkhaltig bis neutral, kein saurer pH - Wert, keine organischen Feinstandteile, keine Kompost- oder Recyclingstoffe; Einbaudicke mindestens 15 cm - 20 cm, im Übrigen in der Mächtigkeit des vorher gelassenen Oberbodens; Sand - Kies - Schotter - Gemisch nicht verdichtet; Mischungswerte: 50 % Kies (0 - 4 mm), 5 % Kies (4 - 16 mm), 15 % Schotter (16 - 32 mm);
 - Baggerware Oberfläche in leichter Muldenform (Mikrotopographie) herstellen;
 - Fläche dauerhaft freihalten von Gehölzaufwuchs und Humusansammlung; regelmäßige Pflege (1 - 2 mal jährlich); partielle Entfernung von Aufwuchs (insbesondere Grauzexenion) ist sicherzustellen (inkl. jeweiliger Mahdgebungsleistung aus der Fläche);
- Immissionsschutz**
 - 19.1: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedingter Räume eingehalten werden. Die bei Bemessung zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche nach

- unfallgefähr Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpuffer, stiekräftiges Betonporenpflaster, Plaster mit Rasen-Spaltfüllen, wasserpermeable Bauelemente). Die Anlage von Zierkies-, Splitt-, Sand- und Schotterflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist mit Ausnahme des Außenreiterplatzes unzulässig. Zulässig bleiben artenreich gestaltete, ökologisch wertvolle Trocken-/Magerstandorte (z. B. extensive Stiegrärten, Aljunen), Sandspaltflächen, Flächen mit Fallschutzbelägen und technisch erforderliche Traufreie (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).
- Beleuchtung**

Eine ausschließlich dekorative Fassadenbeleuchtung ohne funktionalen Bezug (z. B. Akzent- oder Architekturbelichtung) ist unzulässig. Zulässig ist ausschließlich eine funktionsbezogene Beleuchtung, insbesondere die Beleuchtung von Balkonen, Hausengängen und Stellplätzen. Hierfür sind warmweiße Leuchtmittel mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und mit Nachschaltung zu verwenden; die Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upper Light Ratio) muss 0 % betragen. Ständerleuchten, Spotlights, Besen-, Sattel-, Deckenkammern, Lager- oder Blendung angrenzender Wohngebäude sowie von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Schule) oder von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße St 2197 vermieden werden. Die Errichtung einer Außenbeleuchtung/Flutlichtanlage im Bereich des Außenreiterplatzes ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- Sonstige Festsetzungen:**
 - 11.0: In den in der Planurkunde gekennzeichneten Bereichen entlang der Nordostgrenze der Flurnummer 177 und 195 (beide Gemarkung Grundfeld) werden mit Leitungsröhren (Verrohrung Schönlatabach) 3 DN 800, Mischwasserkanal B DN 800, Hausanschluss Telekommunikation (für Versorgung Gebäude „Bundesstraße Nr. 5“; Flurnummer 240, Gemarkung Grundfeld), Hausanschluss Telekommunikation (für Versorgung Gebäude „Bundesstraße Nr. 3“; Flurnummer 177, Gemarkung Grundfeld), Hausanschluss Trinkwasser, Leitung PE DA 63 x 5,8 (für Versorgung Gebäude „Bundesstraße Nr. 5“; Flurnummer 240, Gemarkung Grundfeld), Trinkwasserleitung PE DA 63 x 5,8 mit Hydrant, (für Versorgung Gebäude „Bundesstraße Nr. 5“; Flurnummer 240, Gemarkung Grundfeld) zu Gunsten der Stadt Bad Staffelstein und der Vodafone Deutschland GmbH festgesetzt.
 - 11.0.1: Auf den in der nebenstehenden Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Flurnummer 181 (Gemarkung Grundfeld, Versteckfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Interne Grundstückserschließung“) werden auf gesamter Grundstücksbreite (ca. 4,0 m) mit einem Leitungsröhre (20 - kV - Mittelspannungskabel mit Leerrohr, Wasserleitungsausanschluss PE DA 63 x 5,8) zu Gunsten der Bayern-energie Netz GmbH und der Stadt Bad Staffelstein zu belastende Flächen festgesetzt.
 - 11.0.2: Entlang der Nordostgrenzen der Grundstücke mit den Flurnummer 183 und 184 (beide Gemarkung Grundfeld) werden mit einem Leitungsröhre (Bachverrohrung „Schönlatabach“ DN 800 B/1400 B, 20 - kV - Mittelspannungskabel, Schmutzwasserkanal DN 250 PVC, Wasser-Spülleitung für Einbaugestaltungsbauwerk) zu Gunsten der Bayern-energie Netz GmbH und der Stadt Bad Staffelstein mit 3,50 m Breite festgesetzt.
 - 11.0.3: Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), sofern sie funktional den zulässigen Hauptnutzung (Wohnen, Pferdesportanlage) zugeordnet sind und nicht innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße 2197 liegen.
 - 11.0.5: Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), sofern sie funktional der jeweiligen Hauptnutzung (Wohnen, Pferdesportanlage) zugeordnet sind, nicht innerhalb der Bauverbotszone der Staatsstraße 2197 liegen und einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Grundstücksgränze einhalten.
- Örtliche Bauvorschriften**
 - 2.1: **Dachgestaltung**
 - 2.1.1: Für das "SO_{WPSA}1" wird festgesetzt (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BayBO): Für das Hauptgebäude sowie für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausschließlich das Sattel-, (SD), das Zell-, (ZD) und das Walmdach (WD) zulässig. Im Bereich der Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich auch das Flach- (FD) und das Pultdach (PD) zulässig. Flach- und Pultdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind - mit Ausnahme von Terrassen-, Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien und Dachgäuben - flächendeckend mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
 - 2.1.2: Für das "SO_{WPSA}2" wird festgesetzt (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BayBO): Für die Hauptgebäude sowie für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausschließlich das Sattel-, (SD), das Walm-, (WD), das Pult-, (PD) und das Kegeldach (KD) zulässig. Im Bereich der Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich auch das Flachdach (FD) zulässig. Flach- und Pultdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind - mit Ausnahme von Terrassen-, Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien und Dachgäuben - flächendeckend mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.
 - 2.1.3: Alle nicht begründeten Dachflächen sind mit Dacheindeckungen in den Farbtönen "Rot", "Grau" bis "Schwarz" und/oder "Braun" mit nicht glänzendem Material auszuführen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Terrassen-/Balkonüberdachungen sowie die Dachflächen von Wintergärten und Loggien.
 - 2.1.4: Zulässig sind Dacheindeckungen mit metallischen Werkstoffen, deren Beschichtungssystem gemäß DIN EN ISO 12 944 mindestens der Korrosivitätskategorie C3 und der Schutzdauer 11 (High - über 15 Jahre) entsprechen. Werden Pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634 - 1:2025-08 erfüllen.
 - 2.1.5: Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von benachbarten Wohngebäuden, von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Schule) oder von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße 2197 entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
 - 2.2: **Fassaden-/Wandgestaltung**
 - 2.2.1: Die Verwendung von Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalarange, Nr. 3001 Signalarot, Nr. 4006 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalarblau und Nr. 6032 Signalarot, sämtlicher RAL - Leucht- und RAL - Farblösungen sowie von spiegelnden Fassadenmaterialien ist unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
 - 2.2.2: Zulässig sind Fassadenverkleidungen mit metallischen Werkstoffen, deren Beschichtungssystem gemäß DIN EN ISO 12 944 mindestens der Korrosivitätskategorie C3 und der Schutzdauer 11 (High - über 15 Jahre) entsprechen. Werden Pulverbeschichtungen eingesetzt, so müssen diese zusätzlich die Anforderungen der DIN 55 634 - 1:2025-08 erfüllen.
 - 2.2.3: Glasfassaden und großflächige Verglasungen sind so auszuführen, dass Vogelschlag wirksam vermieden wird. Hierzu sind Glasflächen durch geeignete Maßnahmen dauerhaft sichtbar zu machen oder Durchsichten zu verhindern. Ungeeignete Maßnahmen - wie aufgeklebte Vogelsilhouetten - sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - 2.2.4: Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von benachbarten Wohngebäuden, von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Schule) oder von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße 2197 entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
 - 2.3: **Stellplätze, Garagen, Carports**

Gemäß Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des "SO_{WPSA}1" für das hier zulässige Wohngebäude mindestens zwei Stellplätze zu errichten sind und innerhalb des "SO_{WPSA}2" für die hier zulässigen baulichen Anlagen mindestens 4 Stellplätze.
 - 2.4: **Einfriedigungen**
 - 2.4.1: Einfriedigungen entlang der Geltungsbereichsausgrenzungen sind unzulässig. Einfriedigungssockel sind nur an den vier vorderen Grundstücksgränzen) zur Staatsstraße 2197 bei einer Höhe von höchstens 0,20 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante Baugrundstück an der vorderen Grundstücksgränze(n); oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Sockel). An allen übrigen Geltungsbereichsausgrenzungen sowie innerhalb des Geltungsbereiches müssen Einfriedigungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Unterkante Einfriedigung) aufweisen.
 - 2.4.2: Einfriedigungen entlang der Geltungsbereichsausgrenzungen dürfen inklusive Bodenabstand/Sockel eine Gesamthöhe von höchstens 2,0 m (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante Baugrundstück bzw. Höhe fertige Oberkante Gelände an der/den vorderen Grundstücksgränze(n); oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Einfriedigung) nicht überschreiten. Tore/Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschließen. Nicht entlang der Geltungsbereichsausgrenzen liegende Einfriedigungen von Koppeln/Weiden sind in Holzbauweise und/oder als Elektrobänderzäune zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und von Maschendrahtgefächten bei der Ausführung von Einfriedungen ist unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 BayBO).
 - 2.5: **Nicht überbaute Flächen**

Hochbeanspruchte Grundstücksflächen (z. B. Be-/Entlade-/Anlieferzonen, Lager-/Abstellflächen für große Maschinen, Grundstückszufahrt, Waschplätze für Pferde) dürfen in geteilter Bauweise (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Die Art der Terrassenbeläge kann frei gewählt werden. Alle sonstigen, zu befestigenden Nebenfächern (z. B. Gebäudeeingänge/Eingangsbereiche, Fußwege, nicht überdeckte Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdeckte Stellplätze) sind in (teil-)versicker-

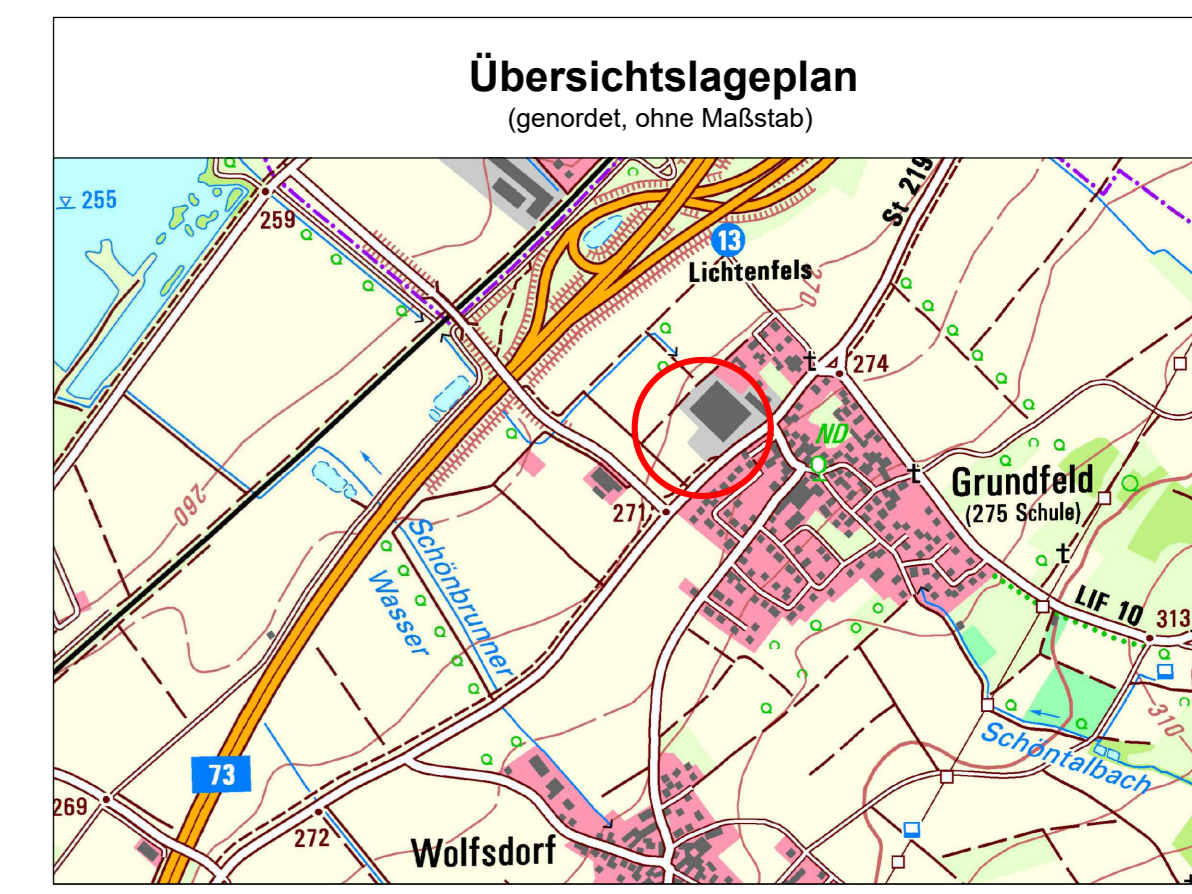
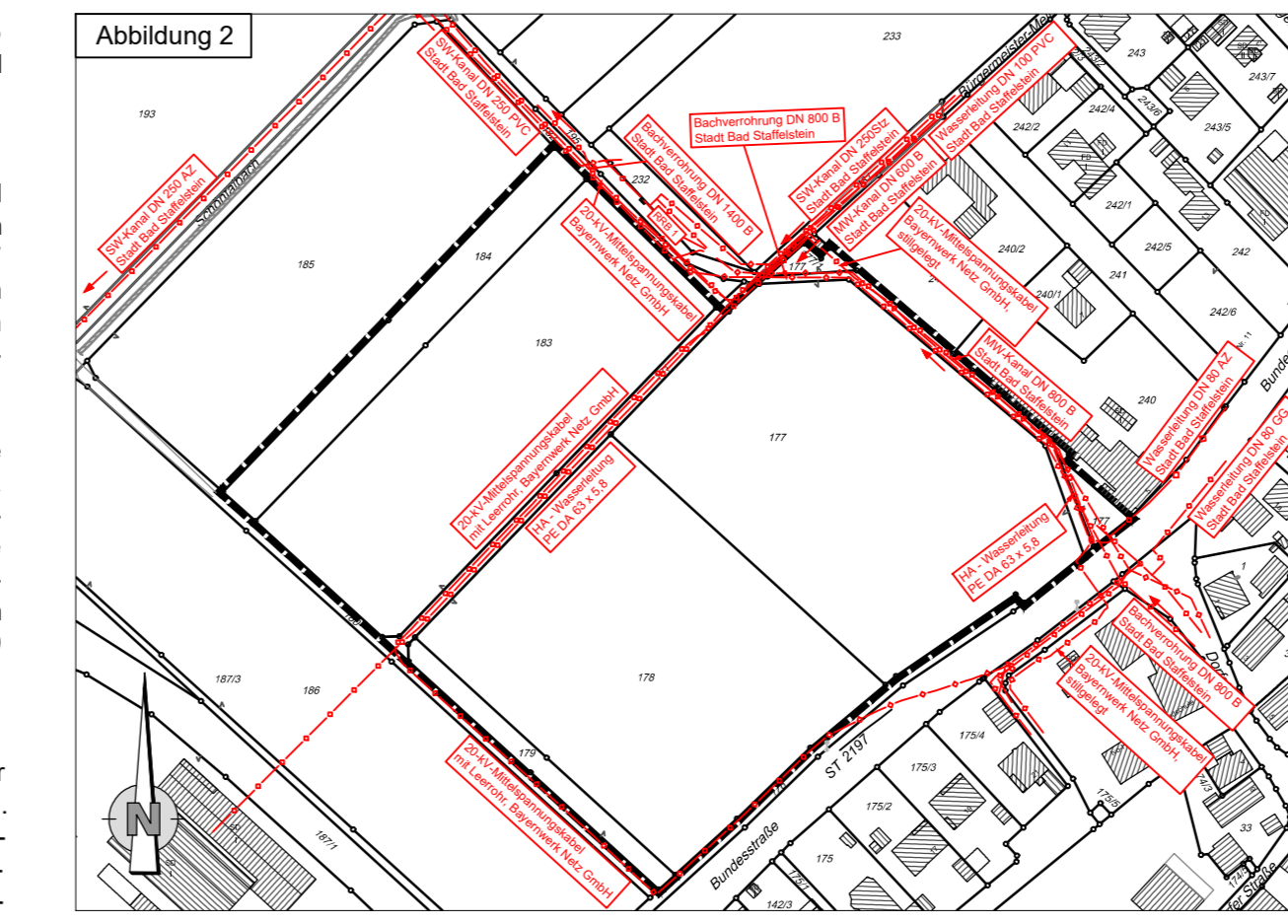
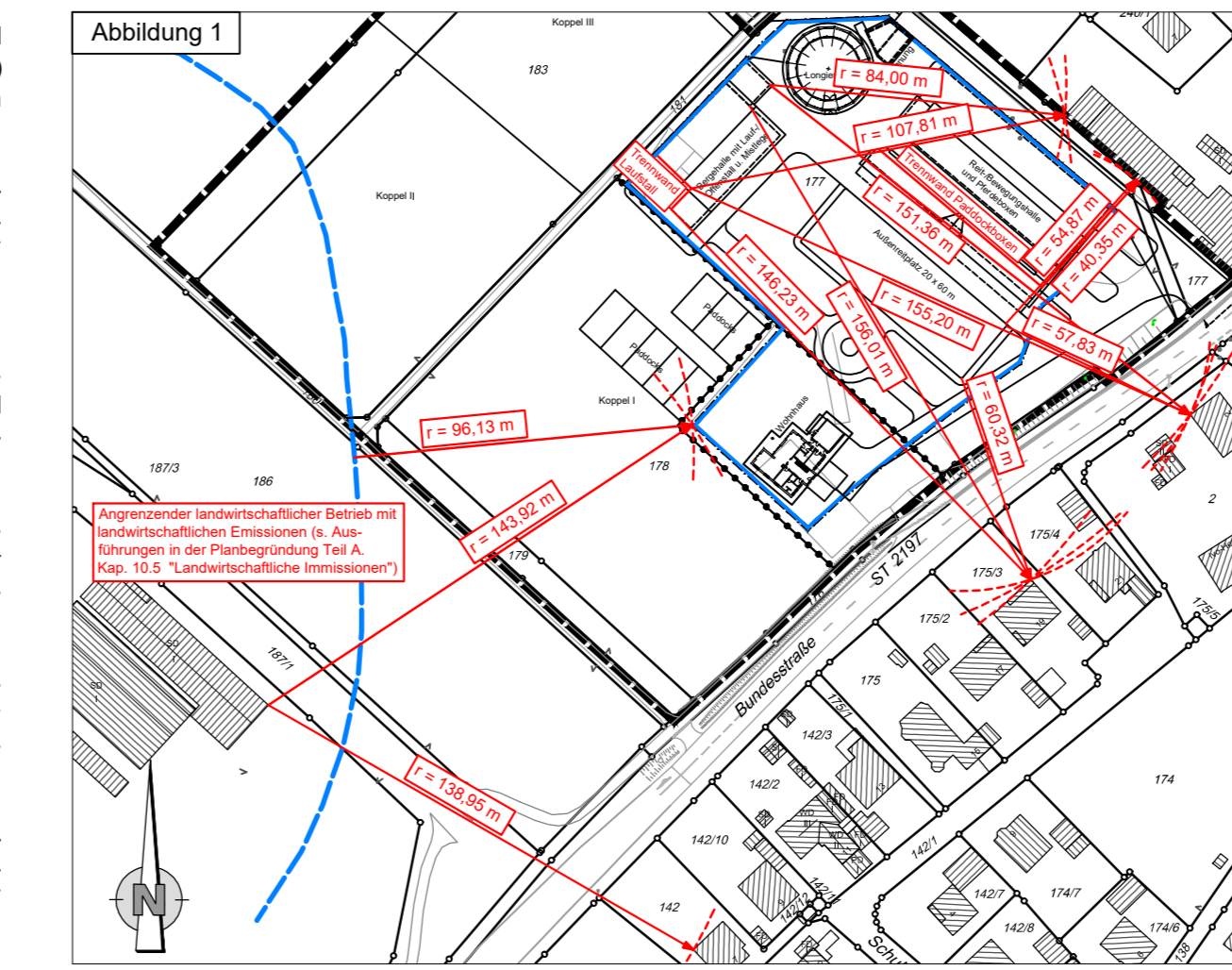
- IV. TEXTLICHE HINWEISE**
 1. **Allgemeine Hinweise**

Die Ausführungen in der Planbegriindung (Teil A) in den Kapiteln 7.2 (Schutzgebiete), 7.3 (Boden-, Baudenkmal-, Ensemblechutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 7.8 (Sonstige Schutzgüter und Belange), 8.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 11 (Umweltverträgliche Belange) und 12 (Anrechtsschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.
 2. **Maß der baulichen Nutzung**

Die Einhaltung der in den textlichen Festsetzungen in Abschnitt III, Ziffern 1.2.2 - 1.2.4 gemachten Vorgaben ist im Rahmen der Bauvorschriften durch ein Geländeadaum sowie darauf basierender Schritte mit Darstellung des Umlandes, des künftig geplanten Geländes sowie der geplanten Hauptgebäude nachzuweisen.
 3. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 3.1: Auf Flächen des Grundstückes Fl.-Nr. 197 (Gmk; Prächting) werden dem vBBP/GOP "Grundfeld - Nordwest" externe, dem Schutz der Felderliche dienende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG) im Umfang von 1,0 ha zugeordnet. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Festsetzungen zur Sicherung des notwendigen, artenschutzrechtlichen Ausgleiches auch vertragliche Regelungen nach § 11 BauGB ("Städtebauliche Verträge") oder sonstige geeignete Maßnahmen getroffen werden.
 - 3.2: Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte sind lagemaßig nicht fixiert. Die Anzahl ergibt sich gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.8.2.
 4. **Immissionsschutz**

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung (Höhen & Partner, Stand: 28.10.2025) ist zentraler Bestandteil des vBBP/GOP. Demn Ausführungen sind zu beachten. Für schallwerte Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 wird der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen.
 5. **Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen**

Die in der Planurkunde, in der Planbegriindung, im Umweltbericht sowie in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Stadtbauamt der Stadt Bad Staffelstein (Oberauer Straße 13, 96231 Bad Staffelstein, Zimmer 1.03) während der allgemein bekannten Dienst-Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.
- V. ZEICHNERISCHE HINWEISE**
 1. **Abstandsradialen zu angrenzenden, landwirtschaftlichen Betrieben** (siehe nachfolgende Abbildung 1)
 2. **Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (siehe nachfolgende Abbildung 2)



Stadt Bad Staffelstein

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Grundfeld - Nordwest"

Entwurfverfasser: **Höhnen & Partner**
 INGENIEURKOLLABORATION
 BERATUNGS- UND ARCHITECTUREUR

Vorentwurf: 29.07.2025
 Entwurf: 28.10.2025
 Satzung: 27.01.2026

- Der Stadtrat der Stadt Bad Staffelstein hat in der Sitzung vom 29.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Grundfeld - Nordwest" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2025 örtlich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2025 hat in der Zeit vom 01.08.2025 bis 05.09.2025 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2025 hat in der Zeit vom 01.08.2025 bis 05.09.2025 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2025 bis 12.12.2025 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2025 bis 12.12.2025 öffentlich ausgestellt.
 - Die Stadt Bad Staffelstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.01.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2026 aufgestellt und beschlossen.
- Stadt Bad Staffelstein, den (Siegel)
- Bürgermeister
- Stadt Bad Staffelstein, den (Siegel)
- Bürgermeister
- Stadt Bad Staffelstein, den (Siegel)
- Bürgermeister
- Stadt Bad Staffelstein, den (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Bad Staffelstein zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Stadt Bad Staffelstein, den (Siegel)
- Bürgermeister

VORABZUG